VERSLAG VERGADERING GECORO 20 mei 2026

Aanwezig:

Effectieve leden: Kirsten De Reu (voorzitter), Bruno Schouwenaars, Gerda Van den Bleeken, Patrick Duhayon, Jef Verheyen, Bruno Verhavert, Iris Ollieuz
Plaatsvervangende leden: Jan Denissen, Christophe Van Wonterghem, Reinout Caluwe, Bert Claessens, Frans Ollieuz
Verontschuldigd: Marcel Roosens, Pascal Mallien, Ronny Van Soens, Rhea Denissen, Frans Debruyne
Vertegenwoordigers politieke fracties: /
Schepen: Karin Verbiest
Secretaris: Sam Van Pelt & Jan Koninkx

1. bespreking RUP 'Domein Martinus - herziening'

Een medewerker van IGEAN komt een toelichting geven over het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Domein Martinus - herziening'. In bijlage de PowerPoint presentatie over deze toelichting.

Vragen

- Van wie kwam het initiatief voor de aanpassing van het ruimtelijk uitvoeringsplan?
De vraag tot aanpassing kwam van de uitbater. Enerzijds omwille van de verplichting tot het voorzien van een (grote) ondergrondse parking; anderzijds omdat hij tijdens de coronacrisis de kwetsbaarheid van de horecasector heeft ervaren en daardoor op zoek is gegaan naar een mogelijke nabestemming voor het huidige hotel/conferentiecentrum.

- Hoelang blijft Domein Martinus in haar huidige vorm als hotel & conferentieruimte voortdoen?
Het RUP voorziet in de mogelijkheid om het hotel en conferentieruimte uit te breiden. Of dit zal gebeuren en hoelang de uitbating van het hotel & conferentieruimte nog gaat duren, is momenteel niet duidelijk. Het huidige RUP in opmaak voorziet in een nabestemming (assistentiewoningen), maar er is duidelijk gesteld dat het niet mogelijk is om én een hotel & conferentieruimte uit te baten én assistentiewoningen. Het is het één of het ander. De assistentiewoningen (40) moeten eveneens worden voorzien binnen de contouren van de bouwzone zoals aangeduid op het grafisch plan.

- Het RUP voorziet extra parking bij de uitbreiding van het hotel. Vraag wordt gesteld of in de voorschriften niet moet worden vermeld dat er parking moet zijn voor de assistentiewoningen.
De parkeerbehoefte voor assistentiewoningen is minder dan een hotel met conferentieruimte. Alleszins moet er parking op eigen terrein worden voorzien.

- Bemerking wordt gegeven dat het projectgebied perifeer is gelegen en de vraag tot nabestemming logisch is, maar het is niet de juiste locatie voor assistentiewoningen. Dat geldt des te meer bij afbraak van het bestaande gebouw. Assistentiewoningen horen eerder thuis in de kern van een gemeente. Een nabestemming kan wel binnen de contouren van een bestaand gebouw. Vraag wordt ook gesteld of er nood is aan extra assistentiewoningen binnen de gemeente.

- Vraag wordt gesteld of de voorziene hoogte (13 meter) niet te zwaar overkomt in het straatbeeld.
Er is een bouwvrije voortuinstrook van 15 meter, waardoor er voldoende afstand is tussen de rooilijn en de bouwlijn.

- De voorziene nabestemming creëert een meerwaarde voor het projectgebied. Vraag wordt gesteld of die nabestemming nu al moet worden gedefinieerd. Het is beter om verschillende opties open te houden.

- Bemerking wordt gegeven dat bij een conferentie heel Sniederspad staat vol geparkeerd. Hier worden best verkeersborden geplaatst om wildparkeren te voorkomen.
Het RUP voorziet in extra parkeerplaatsen op eigen terrein. In de beschrijvende nota is sprake van in totaal 200 parkeerplaatsen: langs Sniederspad een 60tal plaatsen, ten westen van het hoofdgebouw (45/65), de achtergelegen nieuwe parking (80) en ondergronds parkeerplaatsen afhankelijk van het aantal kamers.

Advies

De opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Domein Martinus - herziening' is goed voor de verderzetting van de activiteiten van Domein Martinus. Het RUP is een downsizing wat nu wordt toegestaan, en

biedt de mogelijkheid om de activiteiten te optimaliseren. Het RUP houdt rekening met de bestaande parkeerdruk in de onmiddellijke omgeving: er wordt voorzien in parkings op de eigen site (langs de westkant van het projectgebied of ondergronds). Het is wel niet helemaal duidelijk of het aantal voorziene parkeerplaatsen voldoende gaat zijn. Beter zou zijn om de bestaande woning op de locatie Sniederspad 135 niet te behouden, want die neemt (extra) parkeermogelijkheid weg. Het feit dat de bosparking wordt weggelaten is positief. Voorstel wordt gedaan om de bestaande woning op de locatie Sniederspad 135 mee te nemen in de totale oppervlakte (200 m²) die wordt voorzien voor bijgebouwen.

Wat de nabestemming met assistentiewoningen betreft wordt dat inpasbaar bevonden als de assistentiewoningen binnen de bestaande bebouwde constructies worden voorzien, bij voorkeur / wenselijk met een woonzorgcentrum. Bij afbraak van de bestaande constructies worden assistentiewoningen op die locatie als niet wenselijk beschouwd en kijkt men eerder naar een invulling met eengezinswoningen zoals die in de onmiddellijke omgeving voorkomen. De nabestemming van assistentiewoningen zal een positieve impact hebben op het aantal verkeersbewegingen in de omgeving. Dat geldt overigens ook voor een invulling met eengezinswoningen.

2. bespreking verslag 14 januari 2026

Tijdens de bespreking van de GECORO van 14 januari 2026 kwam het dossier Kerkstraat 11-13 aan bod.
Het advies van de GECORO luidde als volgt:

Advies
De bestaande woning Kerkstraat 13 heeft een bepaalde architecturale (beeld)waarde in de omgeving van de kerk en pastorij van Zoersel, wat ook beschreven staat in de fiche over de erfgoedwaarde van de woning. De woning maakt misschien geen deel uit van een beschermd dorpsgezicht, maar het geeft wel karakter en identiteit aan een dorpskern. De GECORO betreurt dan ook dat in het project geen rekening wordt gehouden met het behoud van de woning. In de aanvraag zit dan ook geen verantwoording waarom wordt gekozen voor de sloop van de woning. Het aantal woongelegenheden (9) in de nieuw te bouwen meergezinswoning is voor sommige leden te zwaar voor het betrokken perceel, volgens anderen is kernversterking hier wel op zijn plaats.
De hogere kroonlijst en het massievere volume van het gebouw zullen een stijlbreuk betekenen met de bebouwing in de omgeving. Dit zal het dorpse karakter dat in deze zone van de straat, in de omgeving van de kerk, nog zeker aanwezig is, zwaar verstoren of teniet doen indien de precedentswaarde tot nog meer gebouwen van dergelijke schaal zou leiden. De zichtas komende vanuit de richting van Sint-Antonius richting de kerk zal eveneens verstoord worden door het hogere en massievere gebouw. Tevens zijn de gevelplannen onduidelijk, waardoor het moeilijk te beoordelen is of deze gevel, zowel qua architectuur of materialisatie, zal bijdragen aan de dorpse kwaliteit van deze kernstraat. Tot slot herhalen we de reeds moeilijke verkeerssituatie in dit deel van de straat, die door deze aanvraag enkel maar erger zal worden. Om al deze redenen wordt de inpasbaarheid van de meergezinswoning zwaar in vraag gesteld.

De Gecoro ziet betere ontwerpalternatieven: het zou beter om de bestaande woning te behouden en ernaast een nieuw volume te plaatsen, al dan niet dieper ingeplant op het perceel. Dan kan ineens de problematiek omtrent de mobiliteit (in- en uitrijden, manoeuvreerruimte in de ondergrondse parking) worden aangepakt. Hierbij moet wel rekening worden gehouden met de bestaande woning Kerkstaat 9, zodat de bouwmogelijkheden van dit perceel niet worden gehypothekeerd. In een ideale wereld wordt deze woning bij het project betrokken.
We zijn bereid om met een afvaardiging en de ontwerpen enkele ideeën te overlopen en zo tot een voorstel te komen dat voor beide partijen bevredigend is, want de ruimte op het perceel laat toe om meer te doen en zelf nog groen te bewaren.

De aanvraag is voorwaardelijk goedgekeurd in de zitting van 13 februari 2026 door het college van burgemeester en schepenen. De beroepstermijn is verstreken en de vergunning is uitvoerbaar. Het advies van de GECORO wordt niet gevolgd omwille van de beperkte erfgoedwaarde van de bestaande woning en de idee om op termijn een breder straatbeeld (door de woningen naar achteren op te schuiven) te creëren.

3. bespreking huishoudelijk reglement

Tijdens de vorige zitting van de GECORO werd het aangepast huishoudelijk reglement overlopen.

Voorstel is om daar nog 2 punten aan toe te voegen:

1. de mogelijkheid om de bevoegde schepen de beraadslaging te laten bijwonen. Zo hoort de schepen uit eerste hand de argumentatie van de leden van de GECORO, wat beter is dan de samenvatting te lezen in het verslag van de GECORO. Zo krijgt de schepen een beter beeld van het standpunt van de GECORO, en kan dit worden meegenomen in de verdere beraadslaging van dossiers door het college van burgemeester en schepenen.

Er wordt hierover een stemming gehouden: 8 leden zijn voor, 2 leden zijn tegen. Het huishoudelijk reglement wordt aangepast zodat de schepen de beraadslaging voortaan kan bijwonen.

2. voorstel is om een set van criteria te maken van dossiers die door de GECORO (bij voorkeur in de ontwerpfase) worden besproken.
Een aanzet:
* wettelijke adviezen (RUP, beleidsplan, ...)
* meergezinswoningen, groepswoningbouwprojecten en verkavelingen vanaf 10 woongelegenheden
* beeldbepalende dorpsprojecten
* projecten voor de ontwikkeling van binnengebieden
* projecten binnen het gezichtsveld van de kerk van Zoersel (omwille van ligging in woongebied met culturele, historische en /of esthetische waarde)
* gemeentelijke projecten met een zekere omvang en impact (bv bibliotheek Sint-Antonius)
* nieuwe parkings

Vanuit de GECORO wordt de vraag gesteld of projecten in het buitengebied ook kunnen worden genomen, want voorgenoemde lijst gaat enkel over projecten in dorpskernen. Het kan dan gaan over invulling, of de architectuur van gebouwen. Voorstel is om de lijst niet limitatief te benoemen, zodat andere projecten die buiten de set van criteria vallen alsnog kunnen worden besproken door de GECORO. Voorstel is om woongelegenheden te veranderen in units. Voorstel is om ‘nieuwe parkings’ uit te breiden met bedrijvigheid en winkels.

De set van criteria wordt na de bespreking als volgt geformuleerd:

Volgende dossiers worden - bij voorkeur in de ontwerpfase - door de GECORO besproken:
* wettelijke adviezen (RUP, beleidsplan, ...)
* meergezinswoningen, groepswoningbouwprojecten en verkavelingen vanaf 10 units
* beeldbepalende dorpsprojecten (zowel in dorpskernen als in het buitengebied)
* projecten voor de ontwikkeling van binnengebieden
* projecten binnen het gezichtsveld van de kerk van Zoersel (omwille van ligging in woongebied met culturele, historische en /of esthetische waarde)
* gemeentelijke projecten met een zekere omvang en impact (bv bibliotheek Sint-Antonius)
* projecten voor de ontwikkeling van bedrijven & winkels met de aanleg van parking

4. bespreking lopende & actuele dossiers
- Bouwbedrijf DCA is failliet. Voor de projecten in Sint-Antonius is het momenteel onduidelijk hoe dit verder zal verlopen. Het betreft de bouw van de assistentiewoningen aan de Kerkhoflei en de ontwikkeling van het binnengebied tussen Heybleukenstraat en Jukschot. Op 19 februari 2026 verleende de Deputatie een voorwaardelijke vergunning voor de bouw van een meergezinswoning met 4 woongelegenheden (Jukschot), de bouw van 5 meergezinswoningen met in totaal 68 woongelegenheden en ondergrondse parking en 18 eengezinswoningen (binnengebied) met de aanleg van nieuwe wegenis, infrastructuur en groen. Tegen deze beslissing is een beroepsprocedure opgestart bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

- Er loopt momenteel een aanvraag omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van basisschool Klim-Op op de locatie Heybleukenstraat 21. Opzet is een nieuwe school te bouwen naast de bestaande school. Eens gerealiseerd worden de bestaande gebouwen afgebroken en vermarkt.

- Er loopt momenteel een aanvraag omgevingsvergunning voor de aanleg van een weg naar een toekomstig aan te leggen sportcomplex achter de voetbalterreinen van KFCE Eendracht. Ook wordt het RUP KFCE Eendracht aangepast om extra parkeerplaatsen te voorzien voor het projectgebied tegen de Westmallebaan.

- In de zitting van 10 september 2025 hebben we een toelichting gekregen over het project EHHUR voor de bouw van een nieuwe bibliotheek met woningen in Sint-Antonius. Door een wijziging in de wetgeving dient de aanvraag te worden behandeld door de Deputatie, want een gemeentebestuur mag geen eigen dossiers behandelen waar een MER-screening is toegevoegd. De aanvraag is momenteel lopende bij de Deputatie.

- Matexi heeft plannen om het binnengebied tussen Medelaar en Stijn Streuvelslaan te ontwikkelen. Het zou gaan om 60 grondgebonden woningen en 72 appartementen.

- Er is een ontwerp verkavelingsplan ingediend voor de site Stuyts aan de Heideweg in Halle-Zoersel. Schrijnwerkerij Stuyts verhuist haar activiteiten naar de KMO zone Kwikaard. Voor de site aan de Heideweg is een ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt (kortweg RUP) ‘KMO-zone Heideweg’. Het RUP voorziet in de omvorming van een gebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo’s (volgens het gewestplan) naar een zone voor wonen en groen. De aanvraag voorziet in de realisatie van 17 kavels voor open en half open bebouwing.

Advies
De GECORO geeft aan dat het projectgebied gelegen is in de Schijnvallei. De voorziene groenzone bij de achterste woningen gaat worden vertuind en is om die reden niet waardevol. De voorziene typologie van half open bebouwing past niet in de omgeving van de Heideweg die wordt gedomineerd door vrijstaande eengezinswoningen. Het ontwerp is te verdicht om van een kwaliteitsvolle invulling te kunnen spreken.
Er dient meer groen te worden voorzien.

5. Volgende zitting
De volgende zitting van de GECORO wordt op een later tijdstip gecommuniceerd.

Sam Van Pelt
Secretaris GECORO

Kirsten De Reu
voorzitter GECORO